

# DISTRITO HISTÓRICO DE BUENA VISTA

*Proposed Buena Vista Historic District*



CITY OF SAN ANTONIO  
OFFICE OF HISTORIC  
PRESERVATION

## Preguntas de la Primera Reunión de Información Pública

Viernes, 7 de agosto, 3 PM

### ¿Qué es la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño y qué es el Certificado de Adecuación?

La Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC) es un grupo de voluntarios designados por miembros del concejo municipal y el alcalde para revisar las solicitudes de propietarios de sitios de interés. Los miembros representan las áreas de la arquitectura, la historia arquitectónica, la arquitectura paisajística y otros campos profesionales, con experiencia relacionada con la conservación histórica. Si bien el personal de la OHP puede aprobar aproximadamente 2/3 de las solicitudes que recibimos para trabajar en propiedades históricas, algunas solicitudes de mayor magnitud requieren un nivel de revisión adicional por parte de la Comisión. En términos generales, el 97% de las solicitudes que recibimos son aprobadas, ya sea por el personal o por la Comisión. Un Certificado de Adecuación, a veces denominado "COA", es el registro oficial de aprobación que se otorga a los propietarios cuyas solicitudes de trabajo en propiedades históricas son aprobadas por el personal de la OHP o por la HDRC. El certificado de adecuación es lo que necesita a fin de obtener los permisos necesarios para comenzar obras en el exterior.

### ¿Aumentarán mis impuestos?

Los impuestos se basan en el valor de las propiedades y las tasas tributarias, y la designación histórica no incide en la tasación de valor de su propiedad. En 2015, la OHP publicó una investigación sobre el impacto económico de la conservación histórica en San Antonio. El estudio descubrió una correlación entre los aumentos en los impuestos y un mayor desarrollo, no la designación. Encontramos aumentos de impuestos vinculados a la inversión de los propietarios en sus propiedades a través de proyectos de restauración. Si cuenta con una excepción por vivienda principal para su propiedad, recibirá una reducción automática del 20% en los impuestos municipales mientras permanezca en la vivienda, hasta 15 años, en el caso de que el concejo municipal apruebe el distrito histórico.

### ¿El distrito histórico cambiará cómo uso mi propiedad, por ejemplo, para alquilar?

No. La designación de distrito histórico es una superposición de zonificación que no afecta el uso. La zonificación de base es la que determina el uso.

### ¿Qué ocurre si mi vivienda no tiene importancia histórica, pero se encuentra en el distrito? ¿Tengo que seguir las mismas pautas del distrito?

Sí, las pautas de designación histórica se aplican a todas las propiedades dentro del distrito. Uno de los beneficios de nuestras pautas es que nos permiten considerar el contexto de cada propiedad al revisar las solicitudes de COA. Esto significa que, cuando envía una solicitud, el personal tiene en cuenta la antigüedad de la propiedad y los cambios que pueden haberse hecho en el pasado como parte de su revisión.

### ¿Tengo la obligación de reparar mi propiedad o puedo dejarla como está?

No es obligatorio realizar reparaciones ni mejoras. Al igual que con cualquier otra propiedad, ya sea en un distrito histórico o no, las estructuras deben cumplir con los requisitos de salud y seguridad del Código de Desarrollo Unificado.

### ¿Tengo que consultar o contratar un arquitecto si quiero hacer reparaciones en mi propiedad?

No es necesario que emplee a un arquitecto o contratista para reparar su propiedad. Solo necesita presentar una solicitud para obtener un Certificado de Adecuación a la OHP y recibir aprobación para su proyecto antes de comenzar.

### Si ya tengo una aprobación para la construcción, ¿tengo que rediseñar mis planes actuales para que se adecuen al distrito histórico?

No, todas las obras que ya tienen permiso pueden realizarse según la aprobación. No obstante, si está interesado en el incentivo tributario por restauración sustancial, es recomendable que nos solicite la aprobación de la obra para poder ser elegible para el incentivo. Estamos a disposición para analizar sus opciones. Si esta es su situación, llámenos.

### ¿Se debe revisar el interior de una vivienda en el marco de una remodelación?

No. La OHP no tiene autoridad sobre los proyectos en el interior.



# DISTRITO HISTÓRICO DE BUENA VISTA

*Proposed Buena Vista Historic District*



CITY OF SAN ANTONIO  
OFFICE OF HISTORIC  
PRESERVATION

## ¿Pueden reemplazarse las ventanas por ventanas de alta eficiencia energética?

Esto depende del tipo de ventanas que tenga en este momento. La OHP considera que las ventanas históricas son una característica que define el carácter de las propiedades históricas, y generalmente solo aprueba el reemplazo por otras similares. Por ejemplo, las ventanas de madera deben reemplazarse con ventanas de madera. Puede solicitar el reemplazo de ventanas, pero si la Comisión no aprueba la solicitud, el personal puede compartir opciones de productos y reparaciones que pueden ayudar a mejorar la eficiencia.

## ¿Se puede pintar la vivienda de cualquier color, o se necesita aprobación de la OHP?

No regulamos los colores de pintura. No obstante, debe tener una solicitud aprobada de un Certificado de Adecuación antes de que comiencen las obras.

## ¿Hay requisitos de paisajismo?

Los cambios de paisajismo necesitan aprobación, pero solo si está reemplazando césped u otros materiales orgánicos con materiales impermeables como piedra, hormigón, etc. Prácticamente todas las solicitudes de paisajismo pueden ser aprobadas por el personal.

## ¿Se pueden agregar paneles solares a una propiedad en un distrito histórico?

Sí, periódicamente aprobamos paneles solares en propiedades designadas. El propietario debe obtener aprobación a través del proceso de Certificado de Adecuación antes de la instalación.

## Si tengo un lote vacío y decido construir una vivienda, ¿tengo que darle una apariencia histórica?

No. Las construcciones nuevas en el distrito histórico están sujetas a las pautas de diseño histórico. No exigimos que las construcciones nuevas tengan una apariencia histórica, pero sí consideramos factores como la superficie, la distribución de masa y los materiales en relación con las demás viviendas de la manzana.

## ¿Tengo que entregar los recibos de reparaciones para recibir incentivos por remodelación?

A fin de recibir el incentivo tributario por restauración sustancial, los propietarios deben presentar facturas o recibos de los artículos y las obras que se reclamen para la inversión del 30%.

## ¿Si una vivienda se encuentra en un punto en el que las reparaciones no son rentables, es decir, si las reparaciones superan el costo de construir una vivienda nueva, ¿se puede construir una vivienda nueva en la propiedad asignada?

Los dueños de propiedades designadas pueden solicitar la demolición de su estructura designada. La solicitud exige evidencia de pérdida de integridad y evidencia de dificultades económicas. También es necesario tener planes de reemplazo para la estructura, lo que significa que debe tener planos con medidas de la estructura que reemplazará el edificio demolido. Es muy inusual que se apruebe una demolición dentro de un distrito histórico.

## Explique los pasos de una remodelación en el distrito designado.

Para cualquier obra en el exterior de la propiedad, usted o su representante (como un arquitecto o contratista) enviarían una postulación para un Certificado de Adecuación a través de nuestra solicitud en línea. La solicitud exige fotografías de las condiciones actuales de la vivienda (es decir, fotografías de cada lado de la casa antes de que comiencen las obras); una breve descripción escrita del proyecto; planos con medidas si el proyecto implica adiciones, cambios en las ventanas o puertas u otros cambios en la huella histórica de la estructura; y una descripción de los materiales que se utilizarán. Después de que se presenta la solicitud, el personal de la OHP determina si podemos aprobarla administrativamente o si necesita revisión por parte de la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC). Generalmente se otorgan aprobaciones administrativas para mantenimiento de rutina (pintura, reparaciones, etc.), el reemplazo con materiales similares (por ejemplo, reemplazar un entablado de madera con un nuevo entablado de madera con la misma configuración y ubicación), y demás proyectos pequeños que no afectan los materiales o la huella histórica de la propiedad. Las aprobaciones administrativas generalmente se devuelven en dos o tres días hábiles, y aproximadamente 2/3 de las solicitudes que recibimos son elegibles para la revisión administrativa. Los proyectos de mayor magnitud, como las adiciones de más de 200 pies cuadrados o el reemplazo de ventanas de madera históricas con ventanas nuevas, pueden requerir revisión por parte de la HDRC. Las aprobaciones de proyectos que requieren este nivel de revisión se devuelven al cliente en un plazo de 10 días después de la audiencia de la HDRC. La HDRC se reúne el primer y tercer miércoles de cada mes a las 3 p.m. Puede encontrar las fechas límite para las solicitudes en [sanantonio.gov/historic](http://sanantonio.gov/historic).

